



MOŽNOST PROSAZENÍ VŮLE MĚSTA OLOMOUČ V DRUŽSTVU V SOUVISLOSTI S PŘEVODY BYTŮ DO VLASTNICTVÍ NÁJEMCŮ

MEMORANDUM

Pro	Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.
Od	Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o. (JUDr. Jan Lasák, Ph.D., LL.M.)
Datum	3. prosince 2021
Počet stran	10

1. ZADÁNÍ

Byli jsme požádáni Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 025 43 664, se sídlem Brno, Jakubské náměstí 580/4, PSČ: 602 00 („**Klient**“) o zpracování stručného memoranda posuzujícího postup, jakým může Statutární město Olomouc („**SMO**“), jakožto člen Družstva Olomouc, Jiráskova, a člen Družstva Olomouc, Jižní (každé z těchto družstev dále jen „**Družstvo**“), prosadit v Družstvu přijetí rozhodnutí, na základě kterého bude Družstvo převádět byty, které jsou ve spoluvlastnictví SMO a Družstva, do vlastnictví nájemců takových bytů za podmínek, které s nimi byly předem dohodnuty ve smlouvách o smlouvách budoucích kupních, a příslušné jednání členů představenstva Družstva bude současně obhajitelné z hlediska požadavku jednat s péčí řádného hospodáře, resp. bude omezeno riziko, že takové jednání bude v rozporu s požadavkem jednat s péčí řádného hospodáře.

2. PRÁVNÍ PŘEDPISY A DALŠÍ PODKLADY

2.1 Při vypracování tohoto posouzení jsme vycházeli zejména z následujících předpisů:

- (a) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**ObčZ**“ nebo „**občanský zákoník**“); a
- (b) zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů („**ZOK**“ nebo „**zákon o obchodních korporacích**“).

2.2 Dále jsme vycházeli zejména ze Zprávy pro schůzi Rady města Olomouce, konanou dne 22. 11. 2021 („**Zpráva**“), předložené nám Klientem.

3. VÝCHODISKA A PŘEDPOKLADY

Níže shrnujeme základní skutkové okolnosti a další východiska a předpoklady, ze kterých jsme při vypracování tohoto memoranda vycházeli, které nám sdělil Klient nebo které vyplývají z veřejně dostupných zdrojů, a které považujeme pro účely tohoto memoranda za relevantní:

- (a) Družstvo má 3 členy a jedním z nich je SMO.
- (b) Podle čl. 16 odst. 8 stanov Družstva má při hlasování na členské schůzi každý člen jeden hlas, s výjimkou SMO, které má 9 hlasů (to neplatí v případech rozhodnutí podle čl. 16 odst. 9 stanov, kdy má každý člen jeden hlas a k přijetí je třeba 2/3 většina hlasů).
- (c) Téměř veškerý majetek Družstva, tvoří byty, které má Družstvo ve spoluvlastnictví se SMO.
- (d) S většinou nájemců bytů, které jsou ve spoluvlastnictví Družstva a SMO, byly před přibližně 20 lety uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích kupních („**Smlouvy o smlouvách budoucích**“), na jejichž základě mají být uzavřeny realizační kupní smlouvy a tyto byty za podmínek v těchto smlouvách uvedených (mimo jinou pouze za symbolickou kupní cenu) převedeny do vlastnictví nájemců („**Převody**“).
- (e) S ohledem na námitky SMO je sporné, zda Smlouvy o smlouvách budoucích jsou platné, nebo neplatné, a to zejména z důvodu pochybení na straně SMO – pro neuveřejnění Smluv o smlouvách budoucích podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o obcích**“).
- (f) S ohledem na riziko, že Smlouvy o smlouvách budoucích jsou možná neplatné z důvodu formálních historických pochybení na straně SMO, a na skutečnost, že Převody se mají realizovat pouze za symbolickou kupní cenu, je postoj členů představenstva Družstva k Převodům zdrženlivý, a to zejména z důvodu obavy, že by se dopustili porušení požadavku jednat s péčí řádného hospodáře.
- (g) Nájemci bytů, se kterými jsou uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích, se již domáhají nebo jsou připraveni se domáhat splnění závazků ze Smluv o smlouvách budoucích soudní cestou – nahrazením projevu vůle s event. petitem k náhradě způsobené škody.
- (h) SMO má zájem dostat svým historickým závazkům vyplývajícím ze Smluv o smlouvách budoucích a uvedené Převody realizovat.

4. SHRUTÍ

K tomu, aby mohlo SMO prosadit v Družstvu přijetí rozhodnutí o Převodech za podmínek sjednaných ve Smlouvách o smlouvách budoucích a současně aby jednání členů představenstva Družstva, kteří budou za Družstvo Převody fakticky realizovat, bylo obhajitelné z hlediska péče řádného hospodáře, resp. aby bylo omezeno riziko, že takové jednání bude v rozporu s péčí řádného hospodáře, považujeme za vhodné, aby:

- (i) ve stanovách Družstva byl upraven účel Družstva a předmět činnosti Družstva;
- (ii) došlo ke smluvnímu narovnání vztahů se třetími osobami (nájemci); a
- (iii) aby o realizaci Převodů rozhodla členská schůze namísto představenstva Družstva.

5. PRÁVNÍ POSOUZENÍ

- 5.1 K tomu, aby mohlo SMO prosadit v Družstvu přijetí rozhodnutí o Převodech za podmínek sjednaných ve Smlouvách o smlouvách budoucích a současně aby jednání členů představenstva Družstva, kteří budou za Družstvo Převody fakticky realizovat, bylo obhajitelné z hlediska péče řádného hospodáře, resp. aby bylo omezeno riziko, že takové jednání bude v rozporu s péčí řádného hospodáře, považujeme za vhodné, aby došlo k následujícím krokům.
- A) Změna stanov – vymezení účelu a předmětu činnosti (podnikání) Družstva
- 5.2 Předně považujeme za vhodné, aby byly změněny stanovy Družstva, zejména preambule stanov a článek vymezující předmět podnikání a činnosti Družstva (čl. 2 stanov).
- 5.3 Bylo by vhodné, aby z preambule stanov a též z vymezení předmětu podnikání a činnosti Družstva vyplývalo, že účelem Družstva je především podpora členů Družstva a třetích osob (nájemců v bytech ve (spolu)vlastnictví Družstva), respektive že hlavním (nikoliv však jediným a výlučným) účelem Družstva je zajistit dle historických dohod převod majetku ve (spolu)vlastnictví Družstva na nájemce bytů.
- 5.4 Je-li účelem Družstva podpora členů Družstva, pak je účelem Družstva i podpora SMO, jakožto člena s největším vlivem (s ohledem na počet hlasů) v Družstvu. Chce-li přitom SMO dodržet své závazky vyplývající ze Smluv o smlouvách budoucích, tj. realizovat Převody, lze činnost Družstva spočívající v umožnění realizace Převodů vnímat jako činnost, kterou Družstvo podporuje SMO, a tím naplňuje svůj účel.
- 5.5 Navíc se lze domnívat, že podpora třetích osob může spočívat i v Převodech, tj. v převodech majetku ve (spolu)vlastnictví Družstva třetím osobám (nájemcům) za předem stanovených podmínek ve Smlouvách o smlouvách budoucích, tj. za zvýhodněnou cenu (zvláště pokud třetí osoba musela plnit určité podmínky, například být nájemcem bytu po určitou dobu).¹ Ostatně skutečnost, že účelem družstva může být nejen podpora členů družstva, ale i podpora třetích osob, stanoví výslovně § 552 odst. 1 ZOK.
- 5.6 Současně by měl být „upozaděn“ podnikatelský účel Družstva, tj. mělo by být zdůrazněno, že podnikání Družstva je pouze vedlejší (doplňkovou) činností Družstva, která napomáhá naplňování „hlavního“ účelu Družstva, tj. podpoře členů Družstva a třetích osob (nájemců bytů ve (spolu)vlastnictví Družstva).
- 5.7 Kromě toho by měl být tento účel Družstva promítnut i v samotném vymezení předmětu činnosti (a podnikání) Družstva. Ve stávajícím výčtu předmětu činnosti, kterým je „Provoz a správa vlastního bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména“, je vhodné doplnit další odrážku zdůrazňující, že provozem a správnou se rozumí i „převody bytů a nebytových prostor do vlastnictví třetích osob (nájemců) za předem sjednaných

¹ Pro úplnost dodáváme, že si dovedeme představit, že třetí osoby, se kterými byly uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích, se za účelem realizace Převodů stanou (budou přijaty za) členy Družstva. V takovém případě by ve stanovách Družstva měly být upraveny podmínky (např. dle Smluv o smlouvách budoucích), za kterých vznikne těmto osobám (členům) právo na převody bytů ve (spolu)vlastnictví Družstva do jejich vlastnictví (za symbolickou cenu), tj. na Převody. Příslušné Převody, resp. jejich účinnost, je podle našeho názoru možné navázat na nabytí účinnosti dohody mezi příslušným členem Družstva a Družstvem o vystoupení příslušného člena z Družstva podle § 611 ZOK, čímž se zajistí, že po Převodu již příslušná osoba nebude členem Družstva (takový člen by měl právo na vypořádací podíl). Pokud by se třetí osoby, se kterými byly uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích, staly členy Družstva, bylo by možné hledět na realizaci Převodů (za zvýhodněnou cenu) jako na podporu členů Družstva, tj. jako na naplňování účelu Družstva. Ostatně na realizaci Převodů za zvýhodněnou cenu by bylo možné hledět jako na výhodu poskytovanou členu Družstva Družstvem ve smyslu § 575 odst. 1 písm. c) ZOK (tato výhoda by musela být specifikována ve stanovách Družstva).

podmínek“ (či obdobná formulace, ze které by vyplývalo, že předmětem činnosti Družstva, resp. správy vlastního majetku jsou i Převody).

- 5.8 Pokud jde o změnu stanov ve vymezení účelu a předmětu činnosti, jsme v zásadě ve shodě se Zprávou, ve které je velmi obdobný postup navrhován na straně 44 a 45 pod body 1. a 2. (předpokládáme, že příslušná pravidla stanov formulovaná ve Zprávě míří právě na Převody podle Smluv o smlouvách budoucích). Ve Zprávě se používají pouze odlišné formulace pravidel a není tak důsledně upozaděn „podnikatelský účel“ Družstva, byť i toto upozadění lze ze změn navrhovaných ve Zprávě (minimálně částečně) vyčíst (srov. formulaci „případně za účelem podnikání“).
- 5.9 Pokud se ve stanovách Družstva zdůrazní, že účelem Družstva je i podpora třetích osob (nájemců bytů ve (spolu)vlastnictví Družstva) a příslušným způsobem se upraví předmět činnosti Družstva, bude třeba posuzovat, zda členové představenstva Družstva jednají v souladu s požadavkem péče řádného hospodáře zejména ve vztahu k tomuto nepodnikatelskému účelu Družstva a předmětu činnosti.
- 5.10 V případě (primárně) nepodnikatelských družstev není hlavním cílem jednání členů představenstva realizace podnikání, tj. dosahování (pokud možno co největšího) zisku (po zohlednění případných rizik a dalších okolností), nýbrž naplnění příslušného účelu družstva. Členové představenstva proto v takovém případě nemusí usilovat o „maximalizaci zisku“ Družstva formou zpeněžení bytů ve (spolu)vlastnictví Družstva za co nejvýhodnějších podmínek, ale měli by sledovat především naplnění účelu Družstva, tj. realizovat Převody za předem dohodnutých podmínek. Lze se navíc domnívat, že pokud členové představenstva budou v souladu se stanovami a příslušným rozhodnutím (viz část C tohoto memoranda) naplňovat účel a předmět činnosti Družstva, tj. realizovat Převody, neměla by tímto způsobem vznikat Družstvu žádná újma, za kterou by členové představenstva měli odpovídat.

B) Narovnání vztahů se třetími osobami (nájemci)

- 5.11 K tomu, aby se dále omezilo riziko členů představenstva Družstva, že budou při Převodech jednat v rozporu s péčí řádného hospodáře, považujeme za vhodné, aby bylo postaveno najisto, že závazky vyplývající ze Smluv o smlouvách budoucích jsou platné, resp. aby byly případné vady Smluv o smlouvách budoucích napraveny narovnáním v (realizačních) kupních smlouvách. V uvedené souvislosti je z našeho pohledu vhodné, aby došlo k narovnání vztahů se třetími osobami (nájemci) a aby byly splněny všechny zákonné podmínky, které podmiňují platnost příslušného právního jednání (rovněž ty vyplývající ze zákona o obcích), resp. jejichž nesplnění způsobuje neplatnost daného právního jednání.
- 5.12 Podle § 1903 odst. 1 první věta ObčZ platí, že dosavadní závazek lze nahradit novým závazkem i tak, že si strany ujednáním upraví práva a povinnosti mezi nimi dosud sporné nebo pochybné. Z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu přitom vyplývá, že spornost, resp. pochybnost se může týkat i existence, resp. platnosti původního závazku a že neexistence původního závazku nemá vliv na platnost narovnání;² k tomuto závěru dochází i právní doktrína.³ Navíc i § 1904 druhá věta ObčZ stanoví, že narovnání dohodnuté v dobré víře nepozbývá platnosti ani tehdy, zjistí-li se na základě skutečností vyšších najevo dodatečně, že některá ze stran pohledávku neměla.
- 5.13 Jelikož je, či může být sporné, resp. pochybné, zda Smlouvy o smlouvách budoucích, na jejichž základě se mají uzavírat následné (realizační) kupní smlouvy, a tedy i realizovat Převody, jsou platné, či nikoli, měly by být v souladu s § 1903 a násl. ObčZ uzavřeny mezi příslušnými osobami

² Srov. např. rozsudek ze dne 28. 11. 2007, sp. zn. 33 Odo 1089/2005 či rozsudek ze dne 22. 11. 2012, sp. zn. 30 Cdo 21/2011.

³ Srov. např. Bříza, P., Pavelka, T. In Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, komentář k § 1903, m. č. 1.

(které uzavřely Smlouvy o smlouvách budoucích nebo které nyní v těchto právních vztazích, případně vztazích souvisejících, vystupují) dohody o narovnání obsahující závazky ze Smluv o smlouvách budoucích, které postaví najisto, že příslušné závazky ze Smluv o smlouvách budoucích jsou platné. Dovedeme si přitom představit, že narovnání bude realizováno i v rámci (realizačních) kupních smluv.

- 5.14 Současné je však třeba zajistit, aby tyto dohody o narovnání, byly platnými dohodami. Je proto třeba splnit všechny zákonné podmínky, včetně podmínek vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, zejména ze zákona o obcích, které podmiňují platnost příslušných právních jednání, resp. jejichž nesplnění způsobuje jejich neplatnost.
- 5.15 Pokud bude postaveno najisto, že závazky vyplývající ze Smluv o smlouvách budoucích jsou platné, resp. budou narovnané, a to případně i v rámci (realizačních) kupních smluv, a budou splněny všechny zákonné podmínky, které podmiňují jejich platnost, budou členové představenstva, pokud budou realizovat Převody, postupovat (v tomto ohledu) v souladu s platnými dohodami i zákonem.

C) Přenesení působnosti k rozhodnutí o realizaci Převodů na členskou schůzi Družstva

- 5.16 K tomu, aby se omezilo riziko členů představenstva Družstva, že budou jednat v rozporu s péčí řádného hospodáře, považujeme konečně za vhodné, aby rozhodnutí o tom, že se budou realizovat Převody, přijala členská schůze namísto představenstva.
- 5.17 Jelikož byty, které mají být předmětem Převodu, představují podle našich informací téměř veškerý majetek Družstva, resp. jeho podstatnou část, a jeho prostřednictvím Družstvo vykonává svou činnost a naplňuje svůj „hlavní“ účel (viz výše), se domníváme, že rozhodnutí o tom, že Družstvo byty zcizí, tj. rozhodne o Převodech, v důsledku čehož přijde Družstvo o téměř veškerý majetek, resp. jeho podstatnou část, a nebude tak moci realizovat svůj předmět činnosti, resp. jej bude moci realizovat ve výrazně omezenější míře, představuje podle našeho názoru rozhodnutí, které překračuje běžný rámec obchodního vedení,⁴ a jde o strategické rozhodnutí (rozhodnutí o strategickém řízení Družstva).⁵
- 5.18 Strategická rozhodnutí nesvěřuje zákon o obchodních korporacích explicitně do působnosti žádného orgánu družstva. Pokud proto strategická rozhodnutí nesvěří do působnosti určitého orgánu družstva stanovy družstva, uplatní se § 163 ObčZ, podle kterého náleží veškerá tzv. zbytková působnost statutárnímu orgánu, tj. představenstvu Družstva. Tak tomu je i v případě Družstva. Stanovy Družstva nesvěřují strategická rozhodnutí do působnosti členské schůze (srov. čl. 16 odst. 6 stanov

⁴ Obchodním vedením je v souladu s rozhodovací praxí Nejvyššího soudu „*třeba rozumět řízení společnosti, zejména organizování a řízení její podnikatelské činnosti, včetně rozhodování o podnikatelských záměrech*“ (srov. rozsudek ze dne 25. 8. 2004, sp. zn. 29 Odo 479/2003), resp. „*zejména organizování a řízení její každodenní podnikatelské činnosti*.“ (srov. usnesení ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. 5 Tdo 1208/2005). Do obchodního vedení přitom zpravidla náleží i rozhodování o nabývání, resp. zcizování majetku obchodní korporace (srov. např. rozsudek ze dne 11. 4. 2012, sp. zn. 29 Cdo 3223/2010, či usnesení ze dne 28. 5. 2015, sp. zn. 29 Cdo 5330/2014). Tato judikatura však podle našeho názoru nevylučuje, že v konkrétním případě může rozhodování o převodu majetku překračovat běžný rámec obchodního vedení, a to zvláště v případě, kdy jde o převod prakticky veškerého majetku příslušné obchodní korporace, který má navíc dopad na samotnou realizaci předmětu podnikání, resp. činnosti obchodní korporace.

⁵ Skutečnost, že je třeba rozlišovat mezi rozhodnutími o obchodním vedení a o strategickém řízení dovozuje jak rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (srov. např. rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 31 Cdo 1993/2019, bod odůvodnění č. 28), tak i právní doktrína. Např. Eichlerová ve vztahu ke společnosti s ručením omezeným uvedla, že „*rozsah obchodního vedení se kryje s krátkodobými plány. Součástí obchodního vedení nejsou dlouhodobé plány, zásadní změny v podnikání společnosti a v jejím směřování. Tato oblast strategického řízení společnosti se nachází mezi obchodním vedením a mimořádnými rozhodnutími svěřenými do působnosti valné hromady*.“ (Eichlerová, K. In Černá, S., Štenglová, I., Pelikánová, I. a kol. Právo obchodních korporací. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2015, s. 348). Dále srov. např. Černá, S., Čech, P. Kde jsou hranice obchodního vedení? Právní fórum, 2008, číslo 11, s. 453 až 459.

Družstva) ani jiného orgánu Družstva, proto náleží představenstvu Družstva. Tento závěr potvrzuje i čl. 17 odst. 3 stanov Družstva, který určuje, že „představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu.“

- 5.19 Ačkoliv přijímání strategických rozhodnutí, tj. i rozhodnutí o realizaci Převodů, náleží do působnosti představenstva Družstva, neznamená to, že takové rozhodnutí je, resp. musí být ve výlučné působnosti představenstva. Lze si přitom představit dva způsoby, jakými lze docílit toho, aby o strategických rozhodnutích, resp. alespoň o určitém strategickém rozhodnutí, např. o Převodech, rozhodla členská schůze Družstva.
- 5.20 Předně si lze představit, že přijímání strategických rozhodnutí, nebo alespoň rozhodování o Převodech (jakožto konkrétním strategickém rozhodnutí), bude svěřeno přímo na základě úpravy ve stanovách členské schůzi; v tomto případě by bylo nezbytné příslušným způsobem změnit stanovы Družstva.
- 5.21 Jelikož zákon o obchodních korporacích nesvěřuje strategická rozhodnutí kogentně do působnosti žádného orgánu (když je nesvěřuje explicitně do působnosti žádného orgánu), lze přijímání strategických rozhodnutí svěřit stanovami do působnosti členské schůze a vyloučit je tak ze zbytkové působnosti představenstva Družstva. Tento závěr vyplývá i z rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 31 Cdo 1993/2019, ve kterém Nejvyšší soud uvedl, že „Nejvyšší soud si je vědom toho, že pro účely zákazu udělovat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení společnosti (§ 194 odst. 4 in fine obch. zák., § 435 odst. 3 z. o. k.) je nutné rozlišovat mezi obchodním vedením společnosti a jejím strategickým řízením, neboť uvedený zákaz se netýká tzv. strategických rozhodnutí (v teorii viz např. literaturu citovanou výše), nicméně pro posouzení projednávané věci není toto rozlišování právně významné. I strategické řízení totiž zásadně (nesvěří-li tuto působnost zákon či v souladu s ním zakladatelské právní jednání jinému orgánu) spadá do působnosti představenstva akciové společnosti, což lze dovodit z úpravy působnosti jednotlivých orgánů akciové společnosti, z níž plyne, že působnost, jež není zákonem či v souladu se zákonem stanovami vyhrazena valné hromadě či dozorčí radě, náleží představenstvu (s účinností od 1. 1. 2014 tak výslovně určuje § 163 o. z.)“
- 5.22 Tento způsob „přenesení působnosti“ z představenstva na členskou schůzi je zřejmě zamýšlen ve Zprávě na straně 45 v bodě 4 (a promítnut na straně 46 v bodě 7). Formulace příslušného pravidla ve Zprávě, podle kterého je v působnosti členské schůze „*schvalovat převod nemovitého majetku družstva na osoby odlišné od členů družstva, včetně podmínek převodu*“, však není podle našeho názoru vhodná, protože samotné rozhodnutí o Převodu by (navzdory příslušnému pravidlu stanov) nadále náleželo představenstvu a členská schůze by takový postup pouze „schválila“, tj. „posvětila“. V zásadě by šlo pouze o „kvazi-vyžádaný pokyn“, který však zřejmě nezabavuje představenstvo odpovědnosti (srov. bod 5.31 tohoto memoranda a v něm uvedenou poznámku pod čarou č. 9). Příslušné pravidlo stanov by tedy mělo zakládat „rozhodovací“ působnost členské schůze (a ideálně by nemělo vzbuzovat dojem, že se příslušným rozhodnutím zasahuje do obchodního vedení⁶).⁷

⁶ Přestože se spíše kloníme k závěru, že členská schůze družstva může udělovat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení, jelikož v družstevním právu (srov. zejména § 706 ZOK) absentuje obdoba zákazu udělovat pokyny do obchodního vedení, který se uplatní v právu kapitálových společností (srov. § 195 odst. 2 druhá věta a § 435 odst. 3 druhá věta, resp. 456 odst. 3 druhá věta ZOK), lze se setkat i s názorem, že ani v družstvech nemůže členská schůze udělovat pokyny představenstvu týkající se obchodního vedení. Cileček v tomto ohledu uvedl, že „[a]ni členská schůze však není oprávněna dávat představenstvu pokyny ohledně obchodního vedení družstva.“ (Cileček, F. In Štenglová, I., Havel, B., Cileček, F., Kuhn, P., Šuk, P. Zákon o obchodních korporacích. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, komentář k § 706, m. č. 2). Považujeme proto za vhodné, aby bylo z pravidla stanov zřejmé, že jde o v určitém smyslu „nestandardní – strategické – rozhodování“ (například i určitou kvantifikací).

⁷ Pro úplnost dodáváme, že nám není zřejmé, jak by měla členská schůze „*kontrolovat naplňování projektu výstavby nájemního bydlení Statutárního města Olomouc včetně převodů jednotek do vlastnictví zájemců o převod v souladu*

- 5.23 Alternativně je podle našeho názoru možné, aby si členská schůze pouze *ad hoc* vyhradila, že rozhodne o Převodech (tento způsob Zpráva na stranách 44 a násl. nepředvídá).
- 5.24 Podle § 657 ZOK platí, že „*členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tento zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.*“
- 5.25 Zákon o obchodních korporacích tak dává členské schůzi možnost si tzv. atrahovat rozhodování o určité záležitosti, i když o ní nemůže členská schůze na základě zákona ani stanov rozhodovat. Zákonným limitem takového postupu je, že tato záležitost není (kogentně) svěřena zákonem o obchodních korporacích do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
- 5.26 Jak již bylo uvedeno výše, jelikož rozhodování o strategických otázkách není zákon o obchodních korporacích svěřeno do působnosti žádného orgánu, tj. ani představenstva ani kontrolní komise, nýbrž náleží pouze na základě tzv. zbytkové působnosti do působnosti představenstva, může si členská schůze atrahovat rozhodování o konkrétní strategické otázce, tj. i o Převodu.
- 5.27 Závěr, že si členská schůze Družstva může atrahovat rozhodování o strategické otázce, tj. i o Převodu, vyplývá rovněž z čl. 16 odst. 6 poslední věta stanov Družstva, podle kterého platí, že „*členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, případně pokud si rozhodování o některé věci vyhradila*“. Na tomto závěru nemůže nic změnit ani výše citovaný čl. 17 odst. 3 stanov Družstva, který svěřuje zbytkovou působnost představenstvu. Čl. 16 odst. 6 poslední věta a čl. 17 odst. 3 stanov Družstva je podle našeho názoru třeba číst ve vzájemné souvislosti, a to tak, že členská schůze si může vyhradit rozhodování o těch záležitostech, které jsou pouze na základě zbytkové působnosti představenstva svěřeny na základě čl. 17 odst. 3 stanov představenstvu. Jiný výklad by prakticky znamenal, že by si členská schůze nemohla vyhradit rozhodování o žádné záležitosti a dovětek poslední věty čl. 16 odst. 6 stanov Družstva by tak nenašel uplatnění a neměl žádný význam; to podle našeho názoru nebylo smyslem ani účelem pravidla čl. 17 odst. 3 stanov Družstva.
- 5.28 Pro úplnost upozorňujeme, že pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže podle § 658 ZOK být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že bude tato věc projednána na této členské schůzi.
- 5.29 S ohledem na skutečnost, že SMO má v souladu s čl. 16 odst. 8 stanov Družstva 9 hlasů, zatímco zbývající dva členové Družstva mají každý pouze po jednom hlasu, přičemž rozhodování o strategické otázce, tj. o Převodu, není rozhodnutím uvedeným v čl. 16 odst. 9 stanov Družstva, SMO může přijetí příslušného rozhodnutí na členské schůzi prosadit pouze svými hlasy.
- 5.30 V případě, že příslušné strategické rozhodnutí, tj. rozhodnutí o Převodu, přijme členská schůze, uplatní se § 706 odst. 2 ZOK a představenstvo nebude o Převodech rozhodovat, nýbrž bude „pouze“ plnit, resp. realizovat usnesení členské schůze, není-li usnesení v rozporu s právními předpisy. Lze se přitom domnívat, že budou-li splněny výše uvedené podmínky, tj. bude změněn účel a předmět činnosti Družstva (viz část A tohoto memoranda) a proběhne narovnání (viz část B tohoto memoranda), usnesení členské schůze by nemělo být (z těchto důvodů) v rozporu s právními předpisy.

s rozhodnutími zastupitelstva Statutárního města Olomouc.“, což se předpokládá ve Zprávě na straně 46 bod 5 (a je to promítnuto i v bodě 7).

5.31 Pokud by navzdory všemu výše uvedenému měli členové představenstva Družstva za to, že realizace Převodů na základě rozhodnutí členské schůze je pro Družstvo zřejmě nesprávná (nevhodná, resp. nevýhodná), mohou, resp. měli by na nevhodnost rozhodnutí o Převodu členskou schůzi upozornit a příslušné rozhodnutí realizovat pouze tehdy, pokud členská schůze bude na svém rozhodnutí o Převodu trvat (dovedeme si představit, že uvedené bude zachyceno i v zápise ze zasedání členské schůze).⁸ I tímto způsobem se tak mohou členové představenstva chránit před případným tvrzením, že porušili požadavek jednat s péčí řádného hospodáře; když pouze plnili rozhodnutí členské schůze (navíc poté, co členskou schůzi na nevhodnost takového rozhodnutí upozornili). Lze se navíc domnívat, že v případě, kdy se představenstvo nebude prakticky žádným způsobem na přijetí rozhodnutí členské schůze o Převodu podílet, nemělo by za něj nést ani příslušnou odpovědnost.⁹

D) Závěrečná poznámka – odchylka od ceny obvyklé z hlediska péče řádného hospodáře

5.32 Závěrem podotýkáme, že z rozhodovací praxe Nejvyššího soudu vyplývá, že v závislosti na okolnostech konkrétního případu nemusí být v rozporu s péčí řádného hospodáře ani pokud je sjednána pro obchodní korporaci nevýhodná cena, tj. cena nikoli obvyklá (tržní).¹⁰ Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 30. 10. 2008, sp. zn. 29 Cdo 2531/2008, konkrétně uvedl, že „[p]rodej nemovitostí za výrazně nižší než (v daném místě a čase) obvyklou cenu, přitom může být – podle

⁸ Ačkoliv rozhodnutí členské schůze o Převodu není *stricto sensu* pokynem, na dané rozhodnutí lze jako na pokyn pro představenstvo, jakožto příkazníka, hledět. Podle § 2433 ObčZ pak platí, že „obdrží-li příkazník od příkazce pokyn zřejmě nesprávný, upozorní ho na to a splní takový pokyn tehdy, když na něm příkazce trvá“.

⁹ K uvedenému názoru se kloníme, ačkoliv jsme si vědomi, že ve vztahu k „vyžádanému pokynu“ týkajícího se obchodního vedení Nejvyšší soud v rozsudku ze 27. 6. 2018, sp. zn. 29 Cdo 3325/2016, dovedl, že ani vyžádáním pokynu se představenstvo nezabývá odpovědností. Nejvyšší soud konkrétně uvedl, že „[u]vedené požadavky na výkon funkce se prosadí i v případě, že představenstvo jedná na pokyn valné hromady, udělený v souladu s právními předpisy a stanovami (§ 194 odst. 4 obč. zák.). Jak totiž přiléhavě zdůrazňuje dovolatelka, jednání členů představenstva před a při svolání zasedání valné hromady, na tomto zasedání a následně při realizaci pokynu valné hromady nelze posuzovat odděleně.

Jestliže představenstvo společnosti navrhuje valné hromadě, aby přijala určité usnesení, jímž se následně bude představenstvo řídit (jež bude „realizovat“), jsou jeho členové povinni postupovat v souladu s požadavkem péče řádného hospodáře (viz výše) již při svolávání valné hromady, při formulování návrhu usnesení, jež má valná hromada přijmout, jakož i při poskytování všech relevantních informací akcionářům tak, aby mohli na valné hromadě rozhodovat s dostatečnou znalostí věci a při vědomí výhod, nevýhod a rizik spojených s (představenstvem navrhovaným) usnesením valné hromady. Nepostupují-li tak a valné hromadě navrhnou usnesení, o němž ví či musí vědět (kdyby jednali s péčí řádného hospodáře), že je pro společnost nevýhodné (že není v jejím zájmu) a může jí způsobit újmu, zásadně porušují povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a odpovídají společnosti za jí způsobenou újmu realizací takového usnesení valné hromady stejně, jako kdyby zde žádného pokynu nebylo.

Nesprávnost názoru přijatého odvolacím soudem je ještě zjevnější v situaci, kdy členové představenstva současně (sami jakožto akcionáři či prostřednictvím osob jednajících s nimi ve shodě) disponují počtem hlasů dostatečným k prosazení usnesení valné hromady. Názor, podle něhož, plní-li představenstvo pokyn valné hromady, jeho členové bez dalšího neodpovídají za újmu způsobenou společností takovým jednáním, vede ke zjevně neudržitelnému závěru, že členové představenstva se zproští odpovědnosti za škodu již jen tím, že si (sami či s pomocí osob jednajících s nimi ve shodě) určité rozhodnutí „odhlasují“ na valné hromadě (v podobě pokynu pro představenstvo).“

V případě atrakce rozhodovací působnosti jde však podle našeho názoru o něco odlišného. Představenstvo se v případě atrakce působnosti neobrací na členskou schůzi se žádostí o pokyn, nýbrž je to členská schůze, která (bez předchozí žádosti představenstva) představenstvu „říká“, co má dělat. To musí platit tím spíše, pokud o svolání členské schůze žádá kvalifikovaný člen družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, resp. pokud kvalifikovaný člen družstva sám svolá členskou schůzi podle § 641 ZOK.

¹⁰ Srov. rozsudek ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 29 Cdo 250/2015, ve kterém Nejvyšší soud s odkazem na svá dřívější rozhodnutí shrnuje, že „Z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu se podává, že sjednání pro společnost nevýhodné ceny, tj. v případě prodeje nižší a v případě koupě vyšší než tržní, může být – podle okolností případu – porušením péče řádného hospodáře (srov. např. rozsudek ze dne 30. října 2008, sp. zn. 29 Cdo 2531/2008, rozsudek ze dne 31. března 2011, sp. zn. 29 Cdo 5189/2008, uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 10, ročníku 2011, pod číslem 143, rozsudek ze dne 31. března 2011, sp. zn. 29 Cdo 4536/2009, rozsudek ze dne 31. března 2011, sp. zn. 29 Cdo 4596/2009, rozsudek ze dne 31. března 2011, sp. zn. 29 Cdo 3896/2009, rozsudek ze dne 31. května 2011, sp. zn. 29 Cdo 2761/2010, rozsudek ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 29 Cdo 2015/2011, rozsudek ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 29 Cdo 2018/2011, rozsudek ze dne 18. srpna 2011, sp. zn. 29 Cdo 1955/2010).“

okolností případu – porušením povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře.“ Obdobně se vyjádřil i v rozsudku ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 29 Cdo 3896/2009, a rozsudku ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 29 Cdo 2761/2010, ve kterých uvedl, že „*sjednání pro společnost nevýhodné ceny, tj. v případě prodeje nižší a v případě koupě vyšší než tržní, je zásadně porušením péče řádného hospodáře a vede i bez zvláštní úpravy v § 196a odst. 3 ObchZ ke vzniku odpovědnosti dotčených členů statutárního orgánu (§ 194 odst. 5 ObchZ), případně tzv. faktických vedoucích (§ 66 odst. 6 ObchZ).*“ Z těchto rozsudků tedy vyplývá, že nikoli ve všech případech, kdy dojde k uzavření pro družstvo nevýhodné ceny (tj. ceny nikoli obvyklé), se bez dalšího členové představenstva dopustí porušení péče řádného hospodáře, nýbrž je třeba zkoumat i další okolnosti případu, tedy zvažovat (mimo jiné) jiné výhody,¹¹ které z takového postupu pro družstvo vyplývají, a které mohou ospravedlňovat jednání členů představenstva v souladu s péčí řádného hospodáře.¹²

5.33 Vezmou-li se v potaz všechny okolnosti týkající se Převodů, zejména, že:

- (a) účelem Družstva je především podpora jeho členů a třetích osob, přičemž podpora členů (konkrétně SMO) a třetích osob (osob, se kterými jsou uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích) může spočívat v Převodech, tj. realizaci Převodů je naplňován účel Družstva (viz část A tohoto memoranda);
- (b) předmětem činnosti Družstva je mimo jiné i realizace Převodů (viz část A tohoto memoranda);

¹¹ V souladu s rozhodovací praxí by členové představenstva měli vážit možné výhody i nevýhody (rozpoznatelná rizika) v úvahu přicházejících variant (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2016, sp. zn. 29 Cdo 5036/2015, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2018, sp. zn. 29 Cdo 3770/2016, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2019, sp. zn. 27 Cdo 90/2019.).

¹² Ostatně i další judikatura Nejvyššího soudu potvrzuje, že při zvažování výhodnosti určitého jednání mohou výhody pro obchodní korporaci vyplývat i z něčeho jiného než z „přímého“ protiplnění ze smlouvy, resp. že „na první pohled“ pro obchodní korporaci nevýhodné právní jednání nemusí být ve skutečnosti (po zohlednění všech okolností případu) pro obchodní korporaci nevýhodné a nemusí tak představovat porušení péče řádného hospodáře členů představenstva. Například v usnesení ze dne 21. 12. 2016, sp. zn. 29 Cdo 3235/2016, Nejvyšší soud dovodil, že ani poskytnutí bezúročně půjčky nemusí odporovat požadavku jednat s péčí řádného hospodáře, pokud obchodní korporace obdrží „jinou výhodu“ (než v podobě úroků). Nejvyšší soud konkrétně uvedl, že „*závěr odvolacího soudu, podle kterého sama skutečnost, že členové představenstva poskytli (jménem žalobce) společnosti OK Programme s. r. o. bezúročnou půjčku, nepředstavuje bez dalšího porušení péče řádného hospodáře, odpovídá ustálené judikatuře Nejvyššího soudu. Z té se podává, že při posuzování, zda určité jednání člena představenstva akciové společnosti (popř. jednatele společnosti s ručením omezeným – srov. § 135 odst. 2 obch. zák.) bylo v souladu s požadavkem péče řádného hospodáře, musí soud (mimo jiné) přihlídnout ke všem okolnostem projednávané věci, tedy – jinými slovy – že zpravidla nelze učinit paušální závěr, podle něhož by určité jednání bylo vždy (per se) v rozporu s péčí řádného hospodáře. (...) Úroky za poskytnutí peněžní půjčky představují odměnu věřitele; rozhodnou-li se členové představenstva (na základě dostupných informací, po jejich pečlivém zvážení a s ohledem na zájmy společnosti – srov. důvody rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. října 2016, sp. zn. 29 Cdo 5036/2015), že pro společnost bude výhodnější získat místo odměny v podobě úroků jinou výhodu (např. předejítí úpadku důležitého obchodního partnera), nelze jejich rozhodnutí (ani následné poskytnutí půjčky) považovat za odporující požadavkům péče řádného hospodáře jen proto, že půjčka byla poskytnuta jako bezúročná.*“ V usnesení ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 29 Cdo 2974/2012, pak Nejvyšší soud dovodil, že ani uhrazení promlčeného dluhu ze strany obchodní korporace (tj. dluhu, který obchodní korporace již plnit nemusí) nemusí být – je-li to pro obchodní korporaci (z jiného důvodu) výhodné – v rozporu s péčí řádného hospodáře. Nejvyšší soud konkrétně uvedl, že „*Posouzení, zda statutární orgán (popř. člen statutárního orgánu) společnosti jednal v souladu s péčí řádného hospodáře, uhradil-li věřiteli společnosti promlčenou pohledávku, závisí na okolnostech konkrétního případu; statutární orgán (jeho člen) musí (v rámci obchodního vedení) vždy zvažovat, zda je v zájmu společnosti dluh – přesto, že je promlčen – uhradit, či zda naopak je v zájmu společnosti namítnout promlčení pohledávky za společností a dluh (již) neuhradit.*“

V rozsudku ze dne 21. 5. 2008, sp. zn. 29 Cdo 1118/2006, pak Nejvyšší soud uvedl, že „*při rozhodování o tom, zda v důsledku uzavření smlouvy vznikla společnosti škoda nelze vystačit pouze s mechanickým porovnáním částky, kterou společnost na základě uzavřené smlouvy plnila, a hodnoty plnění, jež z této smlouvy získala. Je nutno vzít v úvahu též účelnost a reálný ekonomický přínos takto nabytých hodnot pro společnost vzhledem k jejímu předmětu podnikání (činnosti), jejím potřebám a majetkovým poměrům.*“ Atd.

- (c) dojde k narovnání vztahů s nájemci (třetími osobami), se kterými jsou uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích (viz část B tohoto memoranda);
- (d) představenstvo Družstva nebude o Převodech rozhodovat (o tom rozhodne členská schůze – viz část C tohoto memoranda);
- (e) SMO, jakožto spoluvlastník bytů, které mají být předmětem Převodů, a současně „významný“ člen Družstva (s ohledem na hlasovací sílu), může odůvodnit realizaci Převodů za nižší než obvyklou cenu podle § 39 odst. 2 zákona o obcích;
- (f) nájemci (třetí osoby), se kterými jsou uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích, mají legitimní očekávání, že dojde k realizaci Převodů (za sjednaných podmínek);
- (g) nájemci (třetí osoby), se kterými jsou uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích, se již domáhají nebo jsou připraveni se domáhat splnění závazků ze Smluv o smlouvách budoucích, resp. případné náhrady vzniklé újmy, soudní cestou, tj. Družstvo může být stranou řady soudních sporů, z čehož mohou Družstvu vzniknout nemalé náklady, přičemž výsledek sporů může být nejasný, tj. realizace Převodů „zamezí“ vzniku „těchto“ potenciálních dodatečných nákladů na straně Družstva,

Ize realizaci Převodů považovat za obhajitelnou z hlediska požadavku péče řádného hospodáře.

6. VÝHRADA

- 6.1 Závěry obsažené v tomto materiálu jsou vyjádřením právního názoru jeho autorů, přičemž není možné vyloučit, že příslušný soud, jiný příslušný orgán či jiný právní teoretik či praktik, který se případně bude touto záležitostí zabývat, se přikloní k názoru odlišnému.
- 6.2 Toto stanovisko vypracováno pouze pro vnitřní potřeby Klienta. Jakékoli užití tohoto vyjádření ve vztahu ke třetím osobám podléhá předchozímu souhlasu některého z jednatelů či prokuristů advokátní kanceláře Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.

* * *